

4022635

מס' תכנית: 414-0134213 - שם התכנית: רחובות שלי רח/מק/44/5/א

יריית רחובות

מינהל הנדסה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

04-08-2014

הוראות התכנית

נתקבל

תכנון בניין ערים

תכנית מס' 414-0134213

משרד הפנים

מחוז מרכז

20.08.2014

נתקבל

תיק מס'

רחובות שלי רח/מק/44/5/א

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

ועדה מקומית רחובות
 אישור תכנית מס' 414-0134213
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מסי' 4909 מיום 14.08.14
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

אישורים

~~ועדה מקומית רחובות
 המנדטת תכנית מס'
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבת מסי' מיום
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה~~

דברי הסבר לתכנית

רקע תיכנוני:

- א. השינוי המבוקש מתייחס לאגף הצפון מזרחי של תב"ע רח/44/5 המהווה שכונת מגורים תחומה.
- ב. התכנית מבקשת לשנות שטח מגרשי הבניה למגורים ע"י העברת שטחים ממגרש למגרש במסגרת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ג. התכנית מבקשת להוסיף לשכונה 44 יח"ד קטנות המהוות תוספת של 15% למספר יח"ד בתכנית התקפה.
- ד. התכנית מבקשת להגדיל השטחים הפתוחים בשכונה על ידי ביטול שני האגפים הנמוכים בני 4 קומות במגרשים 501, 502 כך שבסה"כ יבנו ששה בנינים במקום שמונה.
- ה. הדירות מן האגפים המבוטלים ותוספת הדירות יועברו לתוספת קומות ב- 4 הבנינים שבמגרשים 501, 502 ובהגדלת מספר הדירות בקומה טיפוסית בבנינים שעל שדרות הקיבוצים.
- ו. שינויים בקווי הבנין ובמרחקים בין הבנינים.
- ז. שינוי החלק היחסי של השפ"פ בתחום כל מגרש תוך שמירה על סה"כ גודל השפ"פ בתב"ע.
- ח. ביטול מגבלות החניה מתחת לשפ"פ תוך הבטחת פיתוח גנני מעל.
- ט. סה"כ שטחים עיקריים בתכנית זו זהה לסה"כ שטחים עיקריים בתכנית התקפה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רחובות שלי רח/מק/44/5 א

מספר התכנית 414-0134213

1.2 שטח התכנית 17.205 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

183028 קואורדינאטה X

643547 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון לרחוב שדרות הקיבוצים

ממערב רחוב מזאר

וממזרח לרחוב קאופמן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אושיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3698	מוסדר	חלק		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח/44/5	501 - 503

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/2000/ב/1	כפיפות	כל הוראות התכנית ככל שלא שונו חלות	4412	3425	28/05/1996
רח/2000/ג/2	כפיפות	בתחום התכנית חלות הוראות והגבלות כפי שנקבעו בתכנית	5986	5274	11/08/2009
רח/44/5	שינוי	כל הוראות התכנית ככל שלא שונו חלות	6163	1229	25/11/2010
רח/מק/2000/ב/3	כפיפות	כל הוראות התכנית ככל שלא שונו חלות	5645	2158	26/03/2007
רח/מק/2000/ג/3	כפיפות	בתחום התכנית חלות הוראות והגבלות כפי שנקבעו בתכנית	6126	4488	18/08/2010
תמא/4/2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקב בהוראות/ת/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	3620	25/05/1997

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות התכניות התקפות תמשכנה לחול

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי בלומנטל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		אורי בלומנטל			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	20/10/2013	אורי בלומנטל	ועדה מחוזית	05/01/2014		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	10/07/2014	אורי בלומנטל	ועדה מקומית	10/07/2014		כן
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה	1:250	1	14/05/2013	אורי בלומנטל	ועדה מקומית	22/10/2013	נספח בנוי ופתוח	לא
תנועה	מנחה	1:500	1	14/05/2013	ירון עברון	ועדה מקומית	19/05/2013		לא
מצב מאושר	מחייב	1:500	1	07/03/2013	אורי בלומנטל	ועדה מחוזית	04/12/2013		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ערן זיידנובר		נוה גד בנין ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	98	03-5672700	03-5672701	meravs@pbc.co.il
	מרדכי כרמי		קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-6981233	03-6911661	lior.a@kardan-nadlan.co.il
	יורם קלזן		נוה גד בנין ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	98	03-5672700	03-5672701	meravs@pbc.co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ערן זיידנובר		נוה גד בנין ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	98	03-5672700	03-5672701	meravs@pbc.co.il
מרדכי כרמי		קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-6981233	03-6911661	lior.a@kardan-nadlan.co.il
יורם קלזן		נוה גד בנין ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	98	03-5672700	03-5672701	meravs@pbc.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	ערן זיידנובר		נוה גד בנין ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	98	03-5672700	03-5672701	meravs@pbc.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
Lior.a@kardan-nadlan.co.il	03-6911661	03-6981233	154	דרך בגין	תל אביב-יפו	קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ		מרדכי כרמי	חוכר
meravs@pbc.co.il	03-5672701	03-5672700	98	אלון יגאל	תל אביב-יפו	נוה גד בנין ופיתוח בע"מ		יורם קלון	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
uri@blumenthal.co.il	03-6491694	03-6486178	37	אדירים	תל אביב-יפו	אורי בלומנטל אדריכלים בע"מ	7165	אורי בלומנטל	עורך ראשי	אדריכל
modd-r@013.net	08-9416842	08-9350649	34	יהודה הלוי	רחובות	מרקוביץ ראול שירותי הנדסה בע"מ	441	ראול מרקוביץ	מודד	מודד
yrone@ye-eng.co.il	08-9318338	08-9318184	3	מורן	רחובות	ירון עברון הנדסה	76920	ירון עברון	יועץ תחבורה	מהנדס

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
זכות מעבר	זכות מעבר לדיירים, אנשים רכב ותשתיות בין המגרשים
מגורים	שטח לבניה רוויה למגורים (מגורים ד')

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

שינוי בינוי.

תוספת יחיד ללא תוספת שטח עיקרי.

ניוד יחידות דיור וזכויות בניה בין מגרשים.

שינוי קווי בנין ומרחק בין בנינים.

תוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. כל שלא שונה בתכנית זו נשאר ע"פ תכניות בנין ערים שבתוקף וחלות על השטח הכלול בתכנית.

2. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

3. תוספת 44 יחיד (כ-15%) ללא שינוי ב סה"כ השטחים העיקריים המאושרים

4. ניתן לנייד יחיד וזכויות בניה, שטח עיקרי ושטחי ושרות, בין ובתוך מגרשים עד 15% מסך הזכויות ויחיד במגרש/ בבנין המוסר .

5. תוספת 7 קומות לבנין 3 בתא שטח 102 כך שבמקום 8 קומות+ק"ק+ גג תהינה 14 קומות+ק"ק+2 קומות גג.

6. תוספת 6 קומות לבנין 6 בתא שטח 101 כך שבמקום 8 קומות+ק"ק+גג תהינה 13 קומות+ק"ק+ 2 קומות גג

7. תוספת קומה אחת לבנין 4 בתא שטח 102, ובנין 5 בתא שטח 101, כך שבמקום 14 קומות+ק"ק+2 קומות גג תהינה 15 קומות+ק"ק+ 2 קומות גג בכל אחד מהבנינים.

8. שינויים בקווי בנין ובמרחקים בין הבניינים כמתואר בתשריט מצב מוצע.

9. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		17.205			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דיר מיוחד (יח"ד)	יח"ד	292	+44	336	
דיר מיוחד (מ"ר)	מ"ר	32,120		32,120	ל- 8,760 מ"ר שרות על קרקעי מתווספים 1,748 מ"ר שרות על קרקעי.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101A, 102A, 103A
שטח פרטי פתוח	101B, 102B, 103B

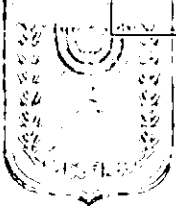
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101A, 102A, 103A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101A, 102A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	101B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	101A, 102A, 103A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	101B, 102B, 103B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101A, 102A, 103A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	101B, 102B, 103B
תיחום מתוכנית קודמת	מגורים ד'	101A, 102A, 103A
תיחום מתוכנית קודמת	שטח פרטי פתוח	101B, 102B, 103B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	13,681	79.52
שפ"פ	3,524	20.48
סה"כ	17,205	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	13,758.95	79.52

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.48	3,544.46	שטח פרטי פתוח
100	17,303.4	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. חשמל: תותר בניית חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים בגבול מגרש, בכפוף לדו"ח קרינה באישור איגוד ערים לאיכות הסיבה. ב. זכות מעבר לרכב והולכי רגל: זכות מעבר בין מגרשים כמסומן בנספח עיצוב פיתוח ובינוי. ג. קווי בנין: קווי בנין כמסומן בנספח עיצוב פיתוח ובינוי</p>
4.1.2	הוראות
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. גינון ונוי ע"פ סעיף 6.4 ב. זכוץ מעבר לאנשים ורכב. ג. מותרת חניה תת קרקעית ד. חשמל: תותר בניית חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים בגבול מגרש, בכפוף לדו"ח קרינה באישור איגוד ערים לאיכות הסיבה.</p>
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים די'	101A	4993	12313	(1)	(2)	(3)		132	20		2	(4)	(5)	(5)	(5)	
מגורים די'	102A	4512	12687	(1)	(2)	(6)		136	22		2	(7)	(8)	(8)	(8)	
מגורים די'	103A	4176	7120	(1)	(2)	(9)		68	19		2	(10)	(8)	(8)	(8)	
שטח פרטי פתוח	101B	1413				(11)					2					
שטח פרטי פתוח	102B	1650				(12)					2					
שטח פרטי פתוח	103B	460				(13)					2					

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
2	(5)	101A	מגורים ד'
2	(8)	102A	מגורים ד'
2	(8)	103A	מגורים ד'
		101B	שטח פרטי פתוח
		102B	שטח פרטי פתוח
		103B	שטח פרטי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- 15% מכלל יחיד המאושרות ע"פ תכנית זו תהינה דירות קטנות.
- ניתן לנייד יחיד זכויות בניה, שטח עיקרי ושטחי ושרות, בין ובתוך מגרשים עד 15% מסך הזכויות ויחיד במגרש/ בבנין המוסר .
- תתאפשר הקמת מחסנים קומתיים בשטח של 6 מ"ר נטו ליחיד, במסגרת שטחי השרות המותרים.
- גובה הבניה כמוצע בהוראות התכנית ובתכנית הבינוי הינו הגובה המקסימלי המותר לבניה וכולל את אפשרויות הבניה גם מתכניות רח/2000/ג/2 ו- רח/2000/ג/3 על תיקוניהם.
- לשטחי השרות מעל הכניסה הקובעת יתווספו שטחים להגדלת ממידים (ליחיד מאושרות ויחיד חדשות מתוקף תכנית זו) ע"פ הנחיות פיקוד העורף עדכניות.
- ניתן לנייד 50 מ"ר למשרדי חברת הניהול משטח מתחת לקומת הכניסה לשטח בקומת הקרקע .
- בקומת הקרקע תותר הקמת דירות גן ומבני שרות לדיירי הבנין.
- גובהם המירבי של המבנים בתחום התכנית לא יעלה על 130 מ' מעל פני הים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שרות על קרקעי, 30 מ"ר לכל יחיד + קומת עמודים בשטח תכסית הבנין.
- (2) שטח עיקרי תת קרקעי, 2 מ"ר ליחיד לצרכי פנאי וספורט נכלל בשטח הכללי של המרתף.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח שרות תת קרקעי עד 200%. מותר מרתף שלישי ללא הגדלת שטחים.
- (4) בית מספר 5 : קומת קרקע + 15 + 2 גג. בנין מספר 6 : קומת קרקע + 13 + 2 גג
- (5) קווי בנין כמסומן בנספח המצב המוצע.
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח שרות תת קרקעי עד 200%. מותר מרתף שלישי ללא הגדלת שטחים.

(7) בית מספר 3 : קומת קרקע + 14 + 2 גג. בנין מספר 4 : קומת קרקע + 15 + 2 גג.

(8) קווי בנין כמסומן בנספח המצב המוצע.

(9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח שרות תת קרקעי עד 200% . מותר מרתף שלישי ללא הגדלת שטחים.

(10) בנינים 1 ו- 2 : קומת קרקע + 7 + 2 גג

(11) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח שרות תת קרקעי עד 200% . מותר מרתף שלישי ללא הגדלת שטחים.

(12) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח שרות תת קרקעי עד 200% . מותר מרתף שלישי ללא הגדלת שטחים.

(13) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח שרות תת קרקעי עד 200% . מותר מרתף שלישי ללא הגדלת שטחים.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בנית מחסנים לרווחות הדיירים, בשטח של עד 6 מ"ר נטו, בכל הקומות. השטח יהיה כלול בשטח השירות המופיע בטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. מחסן בקומות מגורים יוצמד לדירה בתנאי פתיחת דלת נפרדת מחלל המבואה הקומתית והפרדת קיר בטון אל הדירה.</p> <p>3. מספר הקומות כמוצע בהוראות התוכנית ובתכנית עיצוב פיתוח ובינוי הינו מספר הקומות המירבי המותר לבניה וכולל את אפשרויות הבניה גם מתכניות רח/2000/ג'2 ורח/200/ג'3 על תיקוניהן. אין להוסיף קומות.</p> <p>4. ניתן לנייד יח"ד וזכויות בניה, שטח עיקרי ושטחי ושרות, בין ובתוך מגרשים עד 15% מסך הזכויות ויח"ד במגרש/ בבנין המוסר</p> <p>5. לפחות 20% משטח המגרשים ישמר פנוי מבינוי לצרכי חלחול, או לחלופין ינתן פתרון באמצעים מכניים.</p> <p>6. רוחב המדרכה לאורך שדרות הקיבוצים יהיה לפחות 2.5 מ'.</p> <p>7. יש להתאים את תכנית התנועה למצב הקיים בהתאם לעצים הנטועים המיועדים לשימור לרבות בחינת תקן הנגישות של המדרכה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. תקן חניה של 1.5 מקומות לכל יח"ד בתוספת 25% לחניות אורחים בתחום המגרשים ולאורך הכבישים.</p> <p>2. כניסות לחניה תהיינה ע"פ הנחיות נספח התנועה.</p> <p>3. כניסת שרות לרכב בטחון ואשפה מותרת מכל הרחובות שבהיקף.</p> <p>4. ככל שישתנה הצורך בכמות החניות (כפועל יוצא משינוי בכמות יח"ד), תותאם הבקשה להיתר למצב החדש ולא יחשב הדבר כסטייה מנספח התנועה המאושר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>בקשות להיתרי בניה להקמת בניינים חדשים מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איוורור וכד') מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי הנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>הוראה זו לא תחול על בקשות לתוספות בניה לבניינים שהוצא להם היתר טרם מתן תוקף לתכנית זו.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הוראות פיתוח</p> <p>1. בשטח פרטי פתוח לא תותר חניה עילית או בניה על קרקעית למעט מצללות, אוהלים, מתקני משחקים, פתחים וארובות לתשתיות תת קרקעיות לשימוש דיירי הבניינים.</p> <p>2. בתחום השטח הפרטי הפתוח תותר הקמת מרתפי חניה בגבולות המגרש ובתנאי שתקרת המרתף תהיה בעומק של לפחות 0.4 מ' מתחת לפני הקרקע עם בתי גידול בגובה של 1 מ' למתן אפשרות גידול לעצים-הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3. השפ"פ יתוכנן עם פתיחה לכיוון הרחוב.</p> <p>4. בגבול הצפוני של התכנית תוקם גדר הפרדה בגובה 2 מ' ולאורכה תנטע שדרת עצים בוגרים.</p>	<p>6.4</p>

<p>6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי לקבלת טופס 4 יהיה התקשרות עם חברת אחזקה וניהול שתתחזק את מבנה המגורים והש.פ.פ.</p>	
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, לצורך אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה ועיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים. 3. תנאי להוצאת היתר הינו הכנת תכנית פיתוח מפורטת לתחום ההיתר המהווה נגזרת מתכנית הפיתוח הכללית לרבות השפ"פ. 4. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ותעמוד בדרישות אקוסטיות ותענה לדרישות אגד ערים לאיכות הסביבה. 5. כתנאי למתן היתר בניה יידרש הצגת חתך מילוי אדמה מעל תקרת בטון לאישור מהנדסת העיר. 6. תנאי למתן היתר יהיה הצגת נספח לגינון מעל חניון כולל כל פרטי הפיתוח והקונסטרוקציה הנדרשים, כמו כן הנספח יתיחס לנושא הניקוז של ערוגות המושקות דרך דוד דישון.</p>	
<p>6.7 תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>תשתיות עבור חברת חשמל, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיות. תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות בין מגרשים.</p>	
<p>6.8 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.8</p>
<p>מספר הקומות לא יעלה על המפורט בנספח עיצוב פיתוח ובינוי. מעל גובה זה תותר הקמת מתקנים טכניים, מערכות סולריות וחדרי מכונות. תותר קומת עמודים, ומבואת כניסה בגובה של עד 7 מ'. יותר שינוי מפלס הכניסה הקובעת לבנין ביחס לרשום בנספח הבינוי בטווח של פלוס או מינוס 1.0 מ'. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת עלתכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית</p>	
<p>6.9 מיגון אקוסטי</p>	<p>6.9</p>
<p>בהיתר הבניה יכללו הוראות לביצוע מיגון אקוסטי דירתי ע"י היזם, הוראות תכנית מאושרת רח/44/5 מבוטלות ובמקומם יבוצעו הנחיות יועץ אקוסטיקה בתנאי עמידה לתקנים מחייבים ודרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה. הבקשה להיתר תפרט תשתית ומיגון כנדרש למערכת מיזוג אויר ביתית.</p>	

6.10	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי בהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוהאח זו, בהתאם לסעיף 65 א' לחוק.</p>

6.11	מרתפים
	<p>תותר הקמת 2 קומות מרתף בקונטור המגרש בתנאי שמירת שטחים לחלחול וניקוז לצרכי שרות לדיירי הבנין לרבות חדרי ספורט ופנאי. תותר הקמת 2 קומות מרתף בתחום השטח הפרטי הפתוח. בתנאי שמירת שטחים לחלחול וניקוז. הוספת קומות מרתף שלישית לא תחשב כסטייה מהתכנית ובתנאי עמידה בשטחים המותרים. תותר זכות מעבר לרכב בין מגרשים כמפורט בנספח התנועה. תותר העברת תשתיות בין מרתפים.</p>

6.12	היטל השבחה
	<p>1. היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק ע"י הוועדה המקומית. 2. בעת הגשת בקשה להיתר, כשיתבררו באופן סופי מספר חדרי היציאה לגג ו/או תוספות הבניה הנכללים בבקשה להיתר מכוח תכניות רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3, תוכן שומה נוספת לשטחים הנוספים ולכן נתוני השטחים/מספר חדרי היציאה לגג אינם סופיים.</p>

6.13	הנחיות מיוחדות
	<p>השפ"פ, הן במפלסי החניה התת-קרקעית והן השטח הגנני, כולל השטחים המשותפים הנוספים אשר יבנו בתחום הפרוייקט (רמפות, חניה עילית, שבילי גישה וכיוצ"ב), ישמשו את כלל דיירי הפרוייקט, ינוהלו ויתופעלו כיחידה אחת, ויתוחזקו ע"י חברת אחזקה וניהול. הדיירים ישאו בעלויות הגינון, תחזוקה, ניקיון, תאורה, ביטוח וכיוצ"ב. הוראה לעניין ניהול השטחים המשותפים כאמור לעיל, תכלל בתקנונים של הבתים המשותפים או בתקנון הבית המשותף, ככל שהמתחם כולו יירשם כבית משותף אחד בעל מס' אגפים, ובכפוף לכל הוראה של המפקחת על רישום המקרקעין.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	<p>פיתוח השפ"פ יבוצע בשלבים בהתאם להיתרי הבניה כפי שיוצאו לבנינים השונים. תנאי לטופס 4 לבנין 4 יהיה השלמת ביצוע השפ"פ בתא שטח 102B. תנאי לטופס 4 לבנין 6 יהיה השלמת ביצוע השפ"פ בתא שטח 101B.</p>

7.2 מימוש התכנית

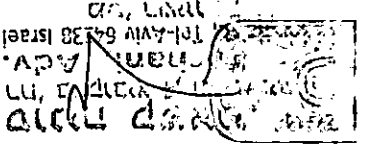
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ערן זיידנובר שם ומספר תאגיד: נוה גד בנין ופיתוח בע"מ 520028671	סוג:	תאריך: חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> נוה גד בנין ופיתוח בע"מ
מגיש התכנית	שם: מרדכי כרמי שם ומספר תאגיד: קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ 520041005	סוג:	תאריך: קרדן נדל"ן חתימה: יזום ופיתוח בע"מ
מגיש התכנית	שם: יורם קלזן שם ומספר תאגיד: נוה גד בנין ופיתוח בע"מ 520028671	סוג:	תאריך: חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> נוה גד בנין ופיתוח בע"מ
יזם	שם: ערן זיידנובר שם ומספר תאגיד: נוה גד בנין ופיתוח בע"מ 520028671	סוג:	תאריך: חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> נוה גד בנין ופיתוח בע"מ
יזם	שם: מרדכי כרמי שם ומספר תאגיד: קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ 520041005	סוג:	תאריך: קרדן נדל"ן חתימה: יזום ופיתוח בע"מ
יזם	שם: יורם קלזן שם ומספר תאגיד: נוה גד בנין ופיתוח בע"מ 520028671	סוג:	תאריך: חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> נוה גד בנין ופיתוח בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם: ערן זיידנובר שם ומספר תאגיד: נוה גד בנין ופיתוח בע"מ 520028671	סוג: חוכר	תאריך: חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> נוה גד בנין ופיתוח בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם: מרדכי כרמי שם ומספר תאגיד: קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ 520041005	סוג: חוכר	תאריך: חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם: יורם קלזן שם ומספר תאגיד: נוה גד בנין ופיתוח בע"מ 520028671	סוג: חוכר	תאריך: חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> נוה גד בנין ופיתוח בע"מ
עורך התכנית	שם: אורי בלומנטל שם ומספר תאגיד: אורי בלומנטל 511854473	סוג: עורך ראשי 3.8.2014	תאריך: אורים 37 תל אביב 61104 טל: 03-6486178 פקס: 03-6491694 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>

תכנית מס': 414-0134213 - שם התכנית: רחובות שליל /רחק/44/5 א/5



משרד הביטחון והצבא
 תחילת תוקף התקופה: 03-04-2014
 מס' תיק: 51777
 מס' תיק: 03-6491694-02
 מס' תיק: 03-6498178-70

שם החברה		שם הבניה		שם החברה		שם הבניה		שם החברה		שם הבניה	
מס	גוש	מס	גוש	מס	גוש	מס	גוש	מס	גוש	מס	גוש
מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת	
17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681
103 A	4.176	103 B	0.461	102 A	4.512	102 B	1.650	101 A	4.993	101 B	1.413
3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698
מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת	
103 A	4.176	103 B	0.461	102 A	4.512	102 B	1.650	101 A	4.993	101 B	1.413
3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698
מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת	
17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681
103 A	4.176	103 B	0.461	102 A	4.512	102 B	1.650	101 A	4.993	101 B	1.413
3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698
מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת	
17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681
103 A	4.176	103 B	0.461	102 A	4.512	102 B	1.650	101 A	4.993	101 B	1.413
3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698
מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת	
17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681
103 A	4.176	103 B	0.461	102 A	4.512	102 B	1.650	101 A	4.993	101 B	1.413
3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698
מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת	
17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681
103 A	4.176	103 B	0.461	102 A	4.512	102 B	1.650	101 A	4.993	101 B	1.413
3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698
מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת	
17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681	17.205	13.681
103 A	4.176	103 B	0.461	102 A	4.512	102 B	1.650	101 A	4.993	101 B	1.413
3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698	3698
מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת		מסגרת	

ת"ע 414-0134213
 מס' תיק: 5 /44/ת
 טבלת הקצאה

מועד הפקדה: 14/07/2014 22:29 - עמוד 21 מתוך 22 - מונה תדפיס הוראות: 34

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0134213 שם התוכנית: רחובות שלי רח/מק/44/5/א
 עורך התוכנית: אורי בלומנטל תאריך: _____ חתימה: _____

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						
							ש"ח כ"כ	ש"ח בניה	שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
כמפורט בתשרי ובנספח. בינוי המחייב לענין זה	במגרשים 501,502-עד 14 קומות+גג מעל קומת כניסה. במגרש 503-עד 9 קו+גג מעל קומת כניסה-כמפורט בסעיף 10.1.1	כמפורט בנספח הבינוי		110	30			עד 200% תותר הקמת מרתף שלישי לצרכי חניה בלבד	2(2) מ"ר ליח"ד לצרכי פנאי וספורט(כלול בשטח הכולל של המרתפים)	30 מ"ר לכל יח"ד+קומת עמודים בשטח תכנית הבנין	110 מ"ר בממוצע לכל יח"ד ובסה"כ 32,120 מ"ר	כ-4.9 ד' +שפ"פ (1.5 ד')	501	מגורים מיוחד	
				110								כ-4.35 ד' +שפ"פ (1.05 ד')			502
				72								50 (1) מ"ר חברת ניהול			
ק-5 צד-4 אחורי-6 עפ"י המבנה הקיים.	3	14 מ'			45			100%		10% מהשטח הבנוי בקומה. על הגג 10%	90%	כ-12 ד'	506-508	שטח לבניני ציבור	
ק-5.0 צד-1.2 עפ"י המבנה הקיים	1	5 מ'								60 מ"ר	10%	כ-0.6 ד'	505	שטח למתקנים טכניים	

1. בקומת הכניסה תותר הקמת דירות גן ומבני שירות לדיירי הבנין לרבות משרדי חברת ניהול במגרש 503
2. בקומת המרתף תותר הקמת מחסנים בשטח מירבי של 6 מ"ר ליח"ד, מתקנים טכניים וחדרי פנאי וספורט לשימוש כלל הדיירים, לא תותר המרת שטחים אלו לשימוש אחר.
3. מבואת הכניסה וקומת עמודים יכול שתהינה בגובה של 2 קומות ובלבד שלא יחול שינוי בגובה הכולל של הבנין
4. גובהם המירבי של המבנים בתחום התכנית לא יעלה על 130 מ' מעל פני הים.